



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Info für IMMOBILIEN

Wien, Juli 2019

VERMIETETE IMMOBILIE IM BETRIEBSVERMÖGEN®

Hausverwaltungen betreuen idR überwiegend vermietete Immobilien, die sich im Eigentum von Privatpersonen befinden. Bei diesen werden steuerrechtlich **Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung** in der Einkommensteuer- oder Miteigentümer-Gemeinschaftserklärung aufscheinen. Hält jedoch eine **Kapitalgesellschaft** oder ein **protokolliertes Unternehmen** Anteile an einer zur Vermietung dienenden Liegenschaft, sind **unterschiedliche Grundsätze für die Ermittlung** des Überschusses bzw Gewinnes anzuwenden.

Basis einer **Gewinnermittlung** einer Liegenschaft im Betriebsvermögen ist eine **ordnungsgemäße Buchführung** gemäß § 124 bzw 125 BAO. Die bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung anzuwendende **Einnahmen-Ausgaben-Rechnung** ist für diese Unternehmen **nicht erlaubt**. Das bedeutet, dass insbesondere jede Eingangs- und Ausgangsrechnung nicht erst bei Zahlungseingang verbucht werden dürfte, sondern vielmehr bereits mit dem Datum des jeweiligen Leistungszeitraumes. Die Mandantenbuchhaltung in Hausverwaltungen werden jedoch in der Regel nach dem **Einnahmen-Ausgaben-System** abgewickelt!

Wie kann dieses Problem gelöst werden? Durch tolerante Handhabung des Problems durch die Finanzverwaltung. Ginge diese rein formal nach den strengen Gesichtspunkten der Bundesabgabenordnung vor, könnten Diskussionen mit der Finanz gegeben sein. Die Finanzverwaltung sieht bislang dann keinen Verstoß gegen die Ordnungsmäßigkeit der Buchhaltung, wenn die Abrechnungen des Hausverwalters auf Basis einer Buchhaltung erstellt werden, und diese wenigstens vierteljährlich in die Buchhaltung des protokollierten Unternehmens aufgenommen werden. Am **Jahresende** (bei einem abweichenden Wirtschaftsjahr zum Bilanzstichtag) ist jedoch jedenfalls eine **Adaptierung des Zahlenmaterials** der Buchhaltung vorzunehmen. Offene Rechnungen sind aufwandserhöhend einzustellen bzw Schulden des Unternehmens auszuweisen. Außerdem ist laufend der Abrechnungssaldo der Hausverwaltung mit der **Buchhaltung abzustimmen**. Besonders bedeutsam ist dieser Vorgang bei Großreparaturen und Herstellungsaufwendungen. Hervorzuheben ist weiters, dass im Gegensatz zur Einnahmen-Ausgaben-Rechnung geleistete **Akontozahlungen** erfolgsneutral sind und daher keinen Einfluss auf das Ergebnis des Hauses haben.

web www.stingl.com
tel +43 (1) 604 01 51 --0
adr Laxenburger Straße 83
A-1100 Wien



STINGL - TOP AUDIT

immobilien + steuern

Abschließend sei noch darauf hinzuweisen, dass bei **Miteigentumsanteilen**, welche im Betriebsvermögen gehalten werden, diese mit anderen Miteigentümern, welche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, nicht in einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte (**Hausgemeinschaftserklärung**) zu erfassen sind, da gemäß § 188 BAO nur gleiche Einkunftsarten einheitlich und gesondert festgestellt werden können.

Beispiel: Miteigentümer A ist eine natürliche Person und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.
Miteigentümer B ist eine GmbH und erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Lösung: Das Ergebnis des Miteigentümers B muss in der Buchhaltung der GmbH erfasst werden, jenes des Miteigentümers A in seiner Einkommensteuererklärung. Umsatzsteuerrechtlich liegt jedoch eine Vermietergemeinschaft vor, da diese nach außen hin als Unternehmer auftritt. Daher besitzt auch diese Hausgemeinschaft für umsatzsteuerrechtliche Zwecke eine Steuernummer.